

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT  
Polgármesterétől  
Mátészalka, Hősök tere 9.  
Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360  
E-mail: polgarmester@mateszalka.hu



Száma: 291-5/2016.

## ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

**a mátészalkai 3260/1 hrsz-ú,  
természetben Rákóczi út – Zöldfa úti saroktelek értékesítési feltételeinek  
meghatározásáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

2016. januárjában egy magánszemély részéről vételi szándéknyilatkozat érkezett önkormányzatunkhoz a mátészalkai 3260/1 hrsz-ú, természetben a Zöldfa és Rákóczi utca sarkán található 1386 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan megvásárlása érdekében.

Az üresen álló telek értékesítésének akadályát nem láttuk, ezért a költségvetésben is előirányzott célok, és egyéb fejlesztések megvalósítása érdekében, valamint a CSOK bevezetése miatt megnövekvő keresleti viszonyok miatt is az ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítését határoztuk el.

A telekvásárlásban gondolkodó érdeklődők figyelmét szeretnénk volna felhívni ezen belvárosi ingatlanra, ezért az érintett saroktelken pár hete kihelyeztünk egy reklámtáblát az eladásról. A felhívásra több érdeklődő is megkereste önkormányzatunkat, és reményeink szerint a mellékelt határozat-tervezet elfogadásával egy többszereplős versenytárgyalásra lehet számítani.

Az értékesítési feltételek mielőbbi megteremtése érdekében a vagyonrendeletünk által előírt ingatlanforgalmi szakvélemény beszerzése megtörtént. *A Szendrei József igazságügyi szakértői által elkészített szakvélemény az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.*

A szakvélemény a telekkel kapcsolatban – röviden összefoglalva - az alábbi megállapításokat tartalmazza:

- az ingatlan a Rákóczi út- Zöldfa utca találkozásánál helyezkedik el, családi lakóházas környezetben. Itt megtalálhatóak régebbi és újabb építésű családi lakóházak.
- a szabályozási terv szerint meghatározott mértékben beépíthető, mely álláspontja szerint családi házas beépítésű lehet,
- közműcsatlakozások: összközműves: víz, villany, gáz, szennyvíz, kábel Tv, telefoncsatlakozás bekötése utcáról biztosított,
- az ingatlan területe az útkorona szinttől emelkedik kb. 50-60 cm-re
- az útsatlakozás mind a két utcáról biztosítható, de ennek kialakítása a tervezés fázisában fog véglegesen eldőlni
- a megrendelő jelen állapotában kívánja értékesíteni az ingatlant az építési vonalon kívül eső területtel együtt, de az épület elhelyezésénél a vevőnek ezen ténnyel számolnia kell. Az esetlegesen ezzel felmerülő kisajátítási eljárás elemzését a szakértői vélemény nem tekintette feladatának.\*

A szakvélemény több ponton is említést tesz egy szabályozási terv által feltüntetett építési vonalról, melyet a szakértő útszélesítésre kijelölt területként is megemlíti. A képviselő-testület és a leendő vevő tisztánlátása, és a későbbi nézeteltérések tisztázása érdekében a szakvélemény kiegészítését kértük Szendrei József úrtól az építési vonallal kapcsolatban tett megállapítások vonatkozásában.

A hivatalunk illetékes munkatársai és a szakértő által képviselt álláspont ismertetése érdekében az előterjesztés 2. számú mellékleteként került becsatolásra az építési vonal értelmezése tárgyában hivatalunk által küldött szakértői megkeresés és a szakértő által tett nyilatkozat.

A fenti nyilatkozatok ismeretében véleményünk szerint nincs akadálya annak, hogy az építési vonalon kívül eső területtel együtt, jelenlegi állapotában kerüljön értékesítésre az ingatlan, azzal a kitételrel, hogy az épület elhelyezése során építési korlátozásként a leendő vevőnek figyelemmel kell lennie a szabályozási terv által előírt építési vonalra. (Ezen építési korlátozás valójában azt jelenti, hogy az épületet ennek a vonalnak a mentén kell az ingatlanra elhelyezni.) A szakértő úr által említett esetleges útszélesítés megvalósulásának álláspontunk szerint nincs valószínűsége, tekintettel arra, hogy a Rákóczi és a Zöldfa utcában feltüntetett szabályozási vonal mentén több lakóház is található, melyek elbontásával lehetne csak az említett útszélesítést kivitelezni, ami jelentős költségekkel járna önkormányzatunk számára.

A fentiekén túl az ingatlan értékesítést álláspontunk szerint célszerű az alábbi feltételek vállalásához kötni:

- Az ingatlan értékesítéséről szóló adás-vételi szerződésben három év időtartamra beépítési kötelezettség kerüljön meghatározásra a vevő részére. A beépítési kötelezettség megvalósultnak tekintendő amennyiben az építési hatóság által jóváhagyott beépítés fizikai megvalósítása megtörtént, és az építmény hatósági bizonyítványt/ használatba vételi engedélyt kapott.

- A beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított 5 év időtartamra visszavásárlási jogot kerül kikötésre, mely visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén gyakorolható, a beépítési kötelezettség megvalósulása esetén törölhető.

A szakértő által kiadott szakvélemény az ingatlan forgalmi értékét bruttó 9.300.000 Ft összegben javasolta meghatározni, azzal a kiegészítéssel, hogy ezen forgalmi értéktől a keresleti kínálati viszonyok szerint + - 5 % eltérés elfogadható mértékűnek számít.

A forgalmi érték megállapítása során a szakértő értékcsökkentő tényezőként vette figyelembe a szabályozási vonal szerinti leválasztás hiányát (-10%), annak tényét, hogy a telek a Zöldfa utcáról nézve nyúlványszerű, mely korlátozott hasznosítást jelent (-5 %), illetve az átlagosnál nagyobb zajterhelést és gépjárműforgalmat (-10 %).

A szakvéleményben leírt korrekciós tényezők figyelembe vételével a mátészalkai 3260/1 helyrajzi számú saroktelek vételárát bruttó 9.300.000,-Ft összegben javaslom elfogadásra.

Kérem a képviselő-testületet, hogy a versenytárgyalás szabályait a vagyonrendelet alapján az alábbiak szerint elfogadni szíveskedjenek:

Az ingatlan kikiáltási ára 9.300.000 Ft, a licitlépcső mértéke 100.000 Ft.

Tájékoztatom a képviselő-testületet, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, ezért az értékesítésre az állam nevében eljáró MNV Zrt. lemondó nyilatkozatának kézhezvételét követően kerülhet sor.

A fentiekre tekintettel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az ingatlan értékesítési feltételeit a jelen előterjesztéshez mellékelt határozat-tervezet szerint fogadja el.

Mátészalka, 2016. március 23.

  
**Hanusi Péter**  
polgármester



## HATÁROZAT-TERVEZET

### MÁTÉSZALKA VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

\_\_\_\_\_/2016. (III. ) számú

#### HATÁROZATA

**a mátészalkai 3260/1 hrsz-ú,  
természetben Rákóczi út – Zöldfa úti saroktelek értékesítési feltételeinek  
meghatározásáról**

#### **A Képviselő-testület:**

1. Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában álló, a mátészalkai 3260/1 hrsz. alatt felvett, 1386 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöli.

2. Az értékesítés feltételeit az alábbiak szerint határozza meg:

Az ingatlan induló ára: 9.300.000 Ft

A licitlépcső mértéke: 100.000 Ft.

3. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a telek induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz 930.000 Ft - pályázati biztosíték önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.

4. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázónak a versenytárgyalást követően, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kell megfizetnie. A pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, ezért a versenytárgyalás nyertesével kötendő adásvételi szerződés megkötésére és a vételár megfizetésére az állam nevében eljáró MNV Zrt. lemondó nyilatkozatának kézhezvételét követően kerülhet sor.

5. Az értékesítést az alábbi feltételek vállalásához köti:

- Az ingatlan értékesítéséről szóló adás-vételi szerződésben három év időtartamra beépítési kötelezettség kerüljön meghatározásra a vevő részére. A beépítési kötelezettség megvalósulnak tekintendő amennyiben az építési hatóság által jóváhagyott beépítés fizikai megvalósítása megtörtént, és az építmény hatósági bizonyítványt/ használatba vételi engedélyt kapott.

- A beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított 5 év időtartamra visszavásárlási jogot kerül kikötésre, mely visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén gyakorolható, a beépítési kötelezettség megvalósulása esetén törölhető.

6. A pályázat felhívás tartalmi elemei között az építési korlátozás miatt szerepeltetni szükséges, hogy a pályázó tudomásul veszi, hogy a szabályozási terv alapján feltüntetett szabályozási vonal mentén köteles az ingatlant beépíteni.

7. Felhatalmazza Mátészalka Város polgármesterét a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés aláírására.

**Felelős:** Hanusi Péter polgármester

**Határidő:** 2016. június 30.

Mátészalka, 2016. március

**Hanusi Péter**  
polgármester

**Dr. Takács Csaba**  
jegyző


# VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 291-5/2016.

a mátészalkai 3260/1 hrsz-ú,  
természetben Rákóczi út – Zöldfa úti saroktelek értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Dr. Molnárné Ináncsi Anita

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV: ΠΟΤΟΣΝΟΪ ΠΑΥΛΟΥΔΗΣ ΖΣΥΖΓΑΝΝΑ ΑΛΣΟΓΥΧΟΪ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés a tartalmi és formai követelményekkel megfelel. <i>Πολύτιμος</i>
NÉV: ΜΙΡΣΧΜΑΝΝΗ ΜΑΡΟΣΙ ΑΝΝΑ ΡΕΝΖΟΓΥ: ΙΚΟΝΝΟΤΕΡΟΪ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: 2016. évi költségvetés felülvizsgálata keretében előnyzást feljuttatást megadja az esti-keresés. <i>Ami</i>
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 2016. március 23. 	Előterjesztést jóváhagyta: 2016. március 23. 